



HÉRICY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Document Opposable

Établi le 24 mai 2013

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| 1.Dispositions générales..... | 3 |
| 2.Dispositions spécifiques à la Zone UA..... | 6 |
| 3.Dispositions spécifiques à la Zone UB..... | 13 |
| 4.Dispositions spécifiques à la Zone UC..... | 19 |
| 5.Dispositions spécifiques à la Zone UD..... | 24 |
| 6.Dispositions spécifiques à la Zone AU..... | 30 |
| 7.Dispositions spécifiques à la Zone AUX..... | 34 |
| 8.Dispositions spécifiques à la Zone 2AU..... | 38 |
| 9.Dispositions spécifiques à la Zone A..... | 40 |
| 10.Dispositions spécifiques à la Zone AA..... | 44 |
| 11.Dispositions spécifiques à la Zone N..... | 47 |
| 12.Dispositions spécifiques à la Zone NA..... | 50 |

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. le présent document écrit,
2. les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le présent document écrit comprend les règles de chaque zone délimitée aux documents graphiques, selon 14 articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions.
- ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.
- ARTICLE 5 - Superficie des terrains.
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions.
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions.
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement.
- ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations.
- ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent P.L.U. Elles s'imposent au présent règlement.

2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :

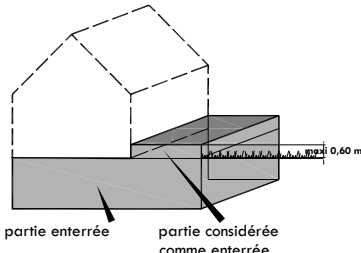
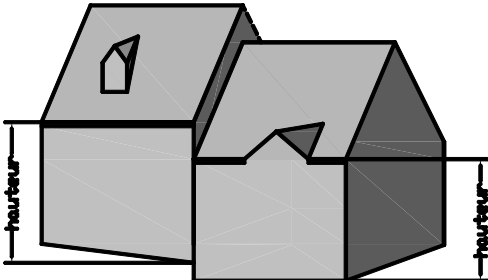
Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du P.L.U.

- L.111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L.111-4 empêchant d'autoriser des constructions ou des aménagements **nécessitant des travaux portant sur les réseaux publics** d'eau, d'assainissement ou de distribution électrique, s'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou concessionnaire, ces travaux doivent être réalisés.
- L.123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U, plus d'une place de **stationnement par logement locatif aidé** et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.
- R.111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité ou à la sécurité publique.**
- R.111-4 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.**

- R.111-15 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.
- R.111-21 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**.

2. DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION

L'ensemble des mots définis ci dessous sont signalés par un « * » dans le corps du règlement.

- On dénomme « **aménagements** », les installations et travaux affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « **travaux** » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile publique et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public ouvert à la libre circulation et qui n'est pas une voie. Elle ne comprend pas les domaines publics non ouverts à la circulation (écoles, mairie, cimetières...).
- Est dénommé « **passage commun** », un espace privé de desserte ne présentant pas les caractéristiques de « **voie** ».
- Sont considérées comme « **baies** », les parties soit transparentes, soit en translucide ouvrant. Les portes opaques ou translucides ne sont pas des baies.
- **La distance par rapport aux baies**, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.
- Pour les **calculs par tranche**, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- **L'existant** correspond à tout ce qui existe ou qui a été autorisé à la date d'approbation du P.L.U.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, **l'implantation** se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, **les parties enterrées** ne sont pas soumises aux règles si elles n'excèdent pas 0,60m au dessus du terrain naturel ni du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.
 
- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis le point le plus haut (faîtage, sommet du mât, haut de la clôture, dalle, margelle, etc.), hors superstructures ponctuelles (cheminée, ventilation),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- La **hauteur à l'égout du toit** (concerne les constructions à toiture en pente) est mesurée :
 - depuis l'égout du toit, sans prendre en compte les lucarnes, porches ou autres accidents de toiture,
 - au point le plus bas du sol naturel à l'aplomb de l'égout.

- On dénomme « **constructions principales** » les constructions et ensembles de constructions accolées qui cumulent :
 - soit plus de 50 m² d'emprise au sol, hors constructions enterrées*,
 - soit plus de 20 m² de surface de plancher.Les autres constructions sont dénommées « **locaux et constructions accessoires*** », y compris les terrasses, piscines, etc.

- Les **extensions** des constructions et aménagements existants sont celles n'excédant pas, au choix :
 - soit 30 m² de surface de plancher,
 - soit 20%, selon les types de construction ou les articles du règlement concerné :
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.

- Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment existant ne respecterait pas la règle du P.L.U.

2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT PAYSAGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, si elles sont de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages ou à la conservation de perspective monumentale.

Les démolitions et les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'entrepôt,
- l'activité agricole,
- l'activité forestière.

Les aménagements* destinés aux :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- stationnements des caravanes plus de 3 mois.

UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les activités artisanales, à condition qu'elles ne soient pas des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.

Pour les bâtiments et aménagements* existants* qui ne satisfont pas les règles ci-dessus (UA1 et UA2) : les travaux et les extensions* ainsi que les locaux et constructions accessoires*, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains se desservant exclusivement sur :

- le cour Robert Cornille,
- la ruelle des Grands Prés,

ne sont ni constructibles, ni aménageables.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie*.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par une voirie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

- une chaussée de 5 m d'emprise,
- un trottoir de 1,40 m d'emprise.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain existant* ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux et les extensions* sur une construction existante*,
- les locaux et constructions accessoires*.

UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

LES EAUX USÉES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle. Elles doivent être :

- soit, pour celles provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires,
- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements* nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie* publique.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement*, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus :

- les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable,
- les travaux et les extensions* sur une construction existante*,
- les locaux et constructions accessoires* non raccordés à l'eau potable.

UA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

UA6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions principales* doivent s'implanter :

- soit à la limite de la voie* sur au moins 70% du linéaire de terrain sur la voie*,
- soit avec un recul au plus égal à celui des constructions principales* :
 - o soit existantes* sur le terrain,
 - o soit existantes* en limite séparative aboutissant à la voie*.

Aucune partie des constructions principales* ne peut s'implanter à plus de 25 m de la voie*.

Les constructions et locaux accessoires non maçonnés doivent s'implanter à au moins 10 m de la voie*.

Les façades ou les pignons face à la voie* doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie* ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie*.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies*, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies*, la construction peut s'implanter en libre recul.

Peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux, les extensions* et changements de destination d'une construction existante*,
- les locaux et constructions accessoires* maçonnés.

EXCEPTION

Les extensions* de bâtiments existants* peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*.

En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie* doit respecter la règle générale.

UA7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative aboutissant à la voie*, soit en recul.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en recul minimum de 1,90 m.

De plus, pour les baies* dont le point haut est à plus de 2.5 m de hauteur*, le recul sera de 3 m.

Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie* ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie*.

Les locaux et constructions accessoires* non maçonnés, doivent s'implanter soit en appui d'un mur maçonné, soit en recul d'au moins 1m.

EXCEPTION

Les extensions* de bâtiments existants* peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*. En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie* doit respecter la règle générale.

UA8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 11 m au faîtage.

Les locaux et constructions accessoires* qui ne sont pas couverts de tuiles ne peuvent excéder 4 m de hauteur* totale.

Au-delà d'une bande de 25m depuis la voie*, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur* totale.

TOUTEFOIS :

- il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions* peuvent toujours atteindre la hauteur* (égout du toit ou faîtage) du bâtiment existant* auquel elles s'adossent.

UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

SUR LES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements*, extensions*, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les extensions* doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles de toiture (bande de faîtage, épis, lambrequins, etc.) existantes* doivent être conservées ou remplacées.

Les ornements maçonnés traditionnelles de façade (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) existantes* doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche, etc., doit être conservé.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

GÉNÉRALITÉS SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. les constructions et locaux accessoires non maçonnés,
2. les vérandas, serres et piscines,
3. les vitrines des commerces ou bureaux,
4. les services publics ou d'intérêt collectif,
5. les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale,
6. les travaux et changements de destination d'une construction existante* ainsi que les locaux et constructions accessoires* pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante*,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies* de la construction existante*,
7. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

VOLUMÉTRIE

Les parties de constructions à la limite de la voie* ou à moins de 3 m de la voie* doivent avoir l'essentiel de l'égout du toit (gouttière) à une hauteur* au moins égale à 5 mètres de hauteur*. Pour les constructions en pignon en limite de voie*, on considèrera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°.

Lorsque les locaux et constructions accessoires* sont couverts d'une toiture, celle-ci doit avoir un ou plusieurs pans ayant tous une pente d'au moins 20°.

Les toitures doivent être recouvertes soit de tuiles, soit de l'ardoise, soit de zinc.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faîtage.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

FAÇADES ET PIGNON

Les vitrines existantes* ne peuvent être supprimées.

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiement (joints beurrés).

Face à la voie*, le mur ne peut comprendre que des parties maçonnées enduites ou du verre.

Les façades ou pignons des constructions principales*, doivent comprendre au moins face à la voie*, des ornements et au minimum :

- un soubassement horizontal sur une hauteur* d'au moins 0,80m,
- des encadrements des baies*.

CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants* et en bon état, doivent être conservés. Il ne peuvent être détruits que partiellement pour aménager un accès dont le linéaire ne peut excéder 4.50 m et qui doit être muni d'un portail ou portillon.

Les murs et murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointolement de pierres, briques. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur* totale des clôtures ne peut excéder 2,20m.
Les portails doivent avoir une hauteur* comprise entre 1.50 et 3.00 m.

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs et aire de jeux peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur*.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie* ou les espaces publics.

UA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les ratios ci-dessous sont applicables aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*, par la réalisation d'aires de stationnement.

Sont exonérés des places non réalisables sans détruire une partie du bâtiment et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes*, le cas échéant :

- les travaux et changements de destination dans un bâtiment existant* pour la création ou l'agrandissement de commerce,
- les travaux sur une construction existante* sans création de surface de plancher.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

UA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les parcs et jardins à conserver figurés aux documents graphiques, aucune construction principale* ne peut être édifiée.

Les déboisements n'y sont admis que pour :

- un aménagement global du parc,
- réaliser un cheminement d'accès à une construction,
- implanter une ou plusieurs constructions ou locaux accessoires, l'ensemble ne devant pas totaliser plus de 100 m² de surface au sol.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UB

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT PAYSAGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, si elles sont de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages ou à la conservation de perspective monumentale.

Les démolitions et les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- le commerce,
- l'entrepôt,
- l'activité agricole,
- l'activité forestière,
- l'hôtel restaurant.

Les aménagements* pour une destination de :

- terrains de camping,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois,
- parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- parc d'attraction et les aires de jeux ou de sports,
- affouillements et exhaussements de sol.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DE LA RESSOURCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* susceptibles d'engendrer des risques de pollution du sol.

UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Pour les bâtiments et aménagements* existants* qui ne satisfont pas les règles de UB1 et UB2 ci-dessus :
Les travaux et les extensions* sur une construction existante* et les locaux et constructions accessoires qui n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

UB3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie*.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains pour être constructibles doivent être desservis par une voirie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

- une chaussée 5 m d'emprise,
- un trottoir 1,40 m d'emprise.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain existant* ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux et les extensions* sur une construction existante*,
- les locaux et constructions accessoires*.

UB4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

LES EAUX USÉES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif ou en absence d'un réseau collectif à moins de 100 m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction à usage ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

UB5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

UB6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

RÈGLES GÉNÉRALES PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les constructions principales* doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 et 25m des limites d'une voie*.

Les constructions et locaux accessoires peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, sauf les constructions et locaux accessoires non maçonnés qui doivent s'implanter à au moins 10 m de la voie*.

EXCEPTIONS

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies*, les règles générales s'appliquent à la voie* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies*, la construction doit s'implanter à au moins 3 m de la voie*.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

Les travaux, les extensions* et changements de destination d'une construction existante* qui ne respectent pas les règles ci-dessus.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Il est imposé un recul d'au moins 3m des emprises publiques*.

UB7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul minimum de 3 m.

En cas de baie*, le recul sera de 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les locaux et constructions accessoires* non maçonnés, doivent s'implanter soit en appui d'un mur maçonné, soit en recul d'au moins 1m.

UB8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale* et ses locaux et constructions accessoires* ou entre plusieurs locaux et constructions accessoires*.

Deux constructions principales* non accolées doivent être distantes d'au moins 10 m.

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions hors parties enterrées* ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Aucune construction ne peut excéder 200 m² au sol.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux et changements de destination d'une construction existante*.

UB10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions ne doit pas excéder :

- 11 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit.

Les constructions et locaux accessoires non maçonnés ne doivent pas excéder 4 m de hauteur* au faîtage.

Au-delà d'une bande de 25 m depuis la voie*, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur* totale.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur*.

UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

GÉNÉRALITÉS SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. les constructions et locaux accessoires non maçonnés,
2. les vérandas, serres et piscines,
3. les services publics ou d'intérêt collectif,
4. les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale,
5. les travaux et changements de destination d'une construction existante* ainsi que les locaux et constructions accessoires* pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante*,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies* de la construction existante*,
6. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

LES CONSTRUCTIONS NON ENTERRÉES*

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiement.

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°.

Lorsque les locaux et constructions accessoires* sont couverts d'une toiture, celle-ci doit avoir un ou plusieurs pans ayant tous une pente d'au moins 20°.

Les toitures doivent être recouvertes soit de tuiles, soit de l'ardoise, soit de zinc.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faîtage.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc.),
- d'un grillage fixé sur potelets et doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur* de la clôture ne peut excéder 2,00 m et celle des piliers ne peut excéder 2,20 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Entre la construction principale* et la voie*, les remblais de terre de plus de 0,60 m par rapport au terrain initial sont interdits, sauf en cas d'adaptation topographique.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UB12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les ratios ci-dessous sont applicables aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*, par la réalisation d'aires de stationnement.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui :

- sont à l'extérieur ou dans des constructions éventuellement couvertes, mais non fermées,
- sont directement accessibles sans passer par un autre emplacement de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

UB13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0.3.

En cas de division d'une propriété bâtie, il ne pourra être construit une surface de plancher sur le terrain détaché que dans la limite des droits de surface de plancher résultant du présent C.O.S et non encore utilisés sur la partie bâtie.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UC

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions pour un usage de :

- activités industrielles,
- entrepôts,
- activités agricoles,
- activités forestières.

Les aménagements* pour un usage de :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DE LA RESSOURCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* susceptibles d'engendrer des risques de pollution du sol.

UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les activités artisanales, à condition qu'elles ne soient pas des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.

Pour les bâtiments et aménagements* existants* qui ne satisfont pas les règles ci-dessus (UC1 et UC2) :

- Les travaux, les extensions* et les locaux et constructions accessoires*, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

DANS LE SECTEUR DE RÉPARTITION DU LOGEMENT RÉFÉRENCÉ AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dans les opérations de constructions affectées aux logements, il doit être réalisé au moins 50% de logements locatifs aidés.

UC3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie*.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisins ne sont pas constructibles.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains pour être constructibles doivent être desservis par une voirie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

- une chaussée de 5 m d'emprise,
- un trottoir de 1,40 m d'emprise.

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif restent autorisés, même sur un terrain existant* ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

LES EAUX USÉES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle. Elles doivent être :

- soit, pour celles provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires,
- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements* nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie* publique.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus :

- les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable,
- les travaux et les extensions* sur une construction existante*,
- les locaux et constructions accessoires* non raccordés à l'eau potable.

UC5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

UC6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les constructions principales* doivent s'implanter dans une bande de 3 à 25 m depuis la voie*.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en libre retrait.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Il est imposé un recul d'au moins 3m des autres emprises publiques*.

EXCEPTION

- Les travaux, extensions* et changements de destination peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie* doit respecter le recul de 4m.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises publiques*.

UC7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum.

En cas de baie*, le recul sera de 4 m.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les locaux et constructions accessoires* non maçonnés, doivent s'implanter soit en appui d'un mur maçonné, soit en recul d'au moins 1m.

EXCEPTION

- Les travaux, extensions* et changements de destination peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie* doit respecter le recul de 4m.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises publiques*.

UC8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

UC10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 11 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les travaux sans surélévation et les changements de destination d'une construction existante* qui dépassent les seuils fixés ci-dessus,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

SUR LE BÂTIMENT PATRIMONIAL REPÉRÉ AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ce bâtiment est soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements*, extensions*, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les extensions* doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles de toiture (bande de faîtage, épis, lambrequins, etc.) existantes* doivent être conservées ou remplacées.

Les ornements maçonnés traditionnelles de façade (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) existantes* doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche, etc., doit être conservé.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

GÉNÉRALITÉS

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. les constructions et locaux accessoires non maçonnés,
2. les vérandas et serres,
3. les services publics ou d'intérêt collectif,
4. Les vitrines des commerces ou bureaux,
5. les constructions affirmant une architecture de style contemporain,
6. les travaux ainsi que les locaux et constructions accessoires* pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante*,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies* de la construction existante*,
7. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faîtage.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointolement.

CLÔTURES

En bordure de la voie*, la clôture doit être constituée :

- soit d'un muret de 0.50 à 1 m, éventuellement surmonté d'une grille,
- soit d'un grillage à maille rigide et impérativement doublé d'une haie.

Les murets doivent être enduits des deux côtés du mur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie* ou les espaces publics.

UC12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les ratios ci-dessous sont applicables aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*, par la réalisation d'aires de stationnement.

Sauf pour les aires de stationnement directement accessibles depuis la voie* publique, les aires de stationnement doivent être accessibles par des circulations d'au moins 3.50 m de large, y compris pour les éventuelles parties en porche sous bâtiment.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

UC13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UD

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- les commerces,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les activités forestières.

Les aménagements* pour un usage de :

- terrains de camping,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois,
- parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- parc d'attraction et les aires de jeux ou de sports,
- aires de stationnement ouvertes au public (couvertes ou non),
- affouillements et exhaussements de sol.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DE LA RESSOURCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* susceptibles d'engendrer des risques de pollution du sol.

UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

L'artisanat et les bureaux à condition :

- qu'ils soient le complément de l'habitation,
- que la surface de plancher n'excède pas 100 m²,
- qu'ils soient intégrés à l'habitation.

Pour les bâtiments et aménagements* existants* qui ne satisfont pas les règles de UD1 et UD2 ci-dessus :

- les travaux, les extensions* sur une construction existante* et les locaux et constructions accessoires* qui n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie* ou un passage commun* existant* dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements*.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains pour être constructibles doivent être desservis par une voirie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

- une chaussée de 5 m d'emprise,
- un trottoir de 1,40 m d'emprise.

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif restent autorisés, même sur un terrain existant* ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

LES EAUX USÉES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

UD5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Un terrain pour être constructible doit présenter une superficie au moins égale à 1000 m².

En cas de division tous les terrains constructibles et ceux supportant déjà une propriété bâtie, doivent respecter cette superficie minimale.

EXCEPTION

Sur les terrains existants*, il n'est pas fixé de règle pour les travaux, les extensions* et les changements de destination de bâtiments existants*.

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

UD6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

RÈGLES GÉNÉRALES PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les constructions principales* doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 et 40m des limites d'une voie*.

Les constructions et locaux accessoires doivent respecter un recul d'au moins 6 m des limites de voies*.

Toutefois, les constructions et locaux accessoires* non maçonnés doivent s'implanter à au moins 10 m de la voie*.

EXCEPTION

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies*, les règles générales s'appliquent à la voie* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies*, la construction doit s'implanter à au moins 3 m de la voie*.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

Les extensions* des constructions existantes* peuvent s'implanter en ne respectant pas les marges de recul fixées ci-dessus, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*.

UD7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul minimum de 3m.

En cas de baie*, le recul sera de 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les locaux et constructions accessoires* non maçonnés, peuvent s'implanter en recul d'au moins 1m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises publiques*.

Les travaux et les extensions* de bâtiments existants* peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*.

En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie* doit toujours respecter la règle générale.

UD8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale* et ses locaux et constructions accessoires* ou entre plusieurs locaux et constructions accessoires*.

Deux constructions principales* non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les règles de cet article, les parties enterrées* ne sont pas prises en compte.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Sur une propriété, une seule construction peut avoir une emprise au sol excédant 50 m².

Aucune construction ne peut excéder une emprise au sol de 300 m².

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux, changements de destination d'une construction existante*.

UD10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions ne doit pas excéder :

- 11 m au faîtage,
- 7 m à l'égout du toit.

Les constructions et locaux accessoires* non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur* au faîtage.

Au-delà d'une bande de 40 m depuis la voie* ou passage commun* existant*, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur* totale.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur*.

UD11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. les constructions et locaux accessoires* non maçonnés,

2. les vérandas et serres,
3. les services publics ou d'intérêt collectif,
4. tout ou partie d'une construction pour affirmer une architecture de style contemporain,
5. les travaux et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale*, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante*,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies* de la construction existante*,
6. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à pans entre 30° et 50°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres, de zinc, de tuiles ou d'ardoises.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faîtage.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiement.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc.),
- d'un grillage fixé sur potelets,

et impérativement doublée d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur* totale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

La hauteur* des portails et portillons doit être comprise entre 1.50 et 2.20m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Entre la construction principale* et la voie*, les remblais de terre de plus de 0,60 m par rapport au terrain initial sont interdits, sauf en cas d'adaptation topographique.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UD12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les ratios ci-dessous sont applicables aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*, par la réalisation d'aires de stationnement.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui :

- sont à l'extérieur ou dans des constructions éventuellement couvertes, mais non fermées,
- sont directement accessibles sans passer par un autre emplacement de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

UD13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0.2.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division d'une propriété bâtie, il ne pourra être construit une surface de plancher sur le terrain détaché que dans la limite des droits de surface de plancher résultant du présent C.O.S et non encore utilisés sur la partie bâtie.

6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AU

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les constructions pour une destination de :

- industries,
- commerces,
- entrepôts,
- activités agricoles,
- activités forestières,
- hôtels restaurants.

Les aménagements* pour une destination de :

- terrains de camping,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois,
- parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- parc d'attraction et les aires de jeux ou de sports,
- affouillements et exhaussements de sol.

AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur au moins la totalité de l'une de deux entités « Nord » ou « Sud » figurant aux orientations d'aménagement.

AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie*.

Les accès aux constructions ne peuvent se faire en dessous du terrain naturel : les sous-sols sont interdits.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains pour être constructibles doivent être desservis par une voirie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

- une chaussée de 5 m d'emprise,
- un trottoir de 1,40 m d'emprise

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif restent autorisés, même sur un terrain existant* ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

LES EAUX USÉES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle. Elles doivent être :

- soit, pour celles provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires,
- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements* nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie* publique.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

AU6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

RÈGLES GÉNÉRALES PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les constructions principales* doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 et 25m des limites d'une voie*.

Les constructions et locaux accessoires* peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, sauf les constructions et locaux accessoires non maçonnés qui doivent s'implanter à au moins 10 m de la voie*.

EXCEPTIONS

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies*, les règles générales s'appliquent à la voie* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies*, la construction doit s'implanter à au moins 3 m de la voie*.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

AU7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul minimum de 3 m.

En cas de baie*, le recul sera de 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les locaux et constructions accessoires* non maçonnés, doivent s'implanter soit en appui d'un mur maçonné, soit en recul d'au moins 1 m.

AU8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale* et ses locaux et constructions accessoires* ou entre plusieurs locaux et constructions accessoires*.

Deux constructions principales* non accolées doivent être distantes d'au moins 3 m.

AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions hors parties enterrées* ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

AU10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions ne doit pas excéder :

- 11 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit.

Les constructions et locaux accessoires non maçonnés ne doivent pas excéder 4 m de hauteur* au faîtage.

Au-delà d'une bande de 25 m depuis la voie*, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur* totale.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder ces hauteurs*.

AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. les constructions et locaux accessoires non maçonnés,
2. les vérandas et serres,
3. les services publics ou d'intérêt collectif,
4. les constructions affirmant une architecture de style contemporain,
5. les travaux ainsi que les locaux et constructions accessoires* pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante*,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies* de la construction existante*,
6. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à pans entre 30° et 45°.

Les toitures ne peuvent être couvertes de matériau ondulé ou imitant les tuiles.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faîtage.

FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiement.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc.),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques et doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur* de la clôture ne peut excéder 2,00 m et la hauteur* des piliers ne peut excéder 2.20 m. La hauteur* des portails et portillons doit être comprise entre 1.50 et 2.20m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AU12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*, par la réalisation d'aires de stationnement.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont à l'extérieur ou dans des constructions éventuellement couvertes, mais non fermées.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- à au moins 5 m d'une baie*,
- directement accessibles sans passer par un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

AU13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0.6.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AUX

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AUX2.

AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'au sein d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la partie urbanisable de la zone.

Les occupations et utilisations du sol ci-après ne sont autorisées que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer ne s'étendent pas en dehors du terrain propre à l'activité.

Les constructions suivantes :

- l'habitat à conditions qu'il soit cumulativement :
 - o nécessaire à la gestion et au gardiennage des activités économiques existantes* sur la propriété,
 - o intégré ou accolé au bâtiment principal* d'activité,
- les activités artisanales,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'industrie,
- les entrepôts à condition que les besoins induits notamment au niveau routier, soient compatibles avec la configuration des voies* et dessertes,
- l'hébergement hôtelier à l'exception de ceux dit de plein air et des parcs résidentiels de loisirs.

Pour les constructions et aménagements* existants* mais qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2, restent autorisés, les travaux et les extensions*.

AUX3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS*

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie* :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds,
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour.

Les terrains se desservant sur la RD 227 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie* est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

AUX4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

LES EAUX USÉES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

AUX5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

AUX6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

RÈGLES GÉNÉRALES PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait d'au moins 20 m de la RD 227,
- en retrait d'au moins 6 m des autres voies*.

EXCEPTION

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

AUX7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises publiques*.

Les autres constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul minimum de 5 m.

AUX8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les règles de cet article, les parties enterrées* ne sont pas prises en compte.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

AUX10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les pylônes, antennes, mats, cheminée ne peuvent pas excéder 12 m.

La hauteur* des autres constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur*.

AUX11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

ABORDS

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

CLÔTURES

En façade et en limite séparative, la hauteur* des clôtures est limitée à 2,50 m. sans que les parties maçonnées ne puissent excéder 1.80 m de hauteur*.

AUX12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*, par la réalisation d'aires de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

POUR LE LOGEMENT, L'ARTISANAT, L'ENTREPÔT ET L'INDUSTRIE

Il doit être réalisé 1 place par tranche* de 100 m² de surface de plancher affectés à ces usages.

POUR L'HÉBERGEMENT, LES BUREAUX ET LES SERVICES

Il doit être réalisé 5 places par tranche* de 100 m² de surface de plancher affectés à ces usages.

AUX13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0.6.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE 2AU

2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Néant.

2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

2AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet.

2AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

2AU6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Sans objet.

2AU7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

2AU8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AU10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

2AU12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

2AU13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Sans objet.

2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT PAYSAGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, si elles sont de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages ou à la conservation de perspective monumentale.

Les démolitions et les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements* qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

- les habitations,
- les bureaux, services, artisanat, industrie,
- les hébergements y compris les hébergements de plein air (camping et parc résidentiel de loisirs).

DANS LES SECTEURS DES MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les exhaussements de sol quelle qu'en soit la profondeur ou la superficie.

Les aménagements* de nature à perturber le fonctionnement des zones humides.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les habitations, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent à proximité des constructions principales* d'exploitation.

Les constructions et aménagements* de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés :

- soit aux télécommunications, aux transports de l'énergie ou à la gestion de l'eau,
- soit à la pratique du sport ou des loisirs de plein air,
- soit à la pratique de loisirs incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- soit au sites funéraires.

Les bâtiments existants* d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- stationnement de véhicules, engins ou caravanes non habitées à conditions qu'ils ne constituent pas une épave,
- salle à louer pour des manifestations occasionnelles,
- hébergement hôtelier et restaurant, etc.,
- activité et équipement de sports ou de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature y compris ceux comportant des hébergements et notamment ceux constituant des centres de vacances temporaires, des accueils de classes vertes, etc.,
- l'élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie* ou chemin praticable par les engins de secours.

Les habitations liées aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

L'accès au futur cimetière figurant en emplacement réservé aux documents graphiques, ne pourra se faire directement sur la RD 227.

A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Si un réseau public existe à moins de 100 m du terrain, le raccordement au dit réseau est obligatoire. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus , à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

A5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

A6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES*

Il est imposé un recul d'au moins 50m de la RD 227.

Par rapport aux autres voies*, les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Toutefois cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

A7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m des rives d'un cours d'eau,
- 3m du cimetière existant ou de l'emplacement réservé pour le futur cimetière.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 6m des limites séparatives.

En cas de baie*, le recul sera de 8 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites avec une emprise publique*.

A8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, y compris les parties enterrées* doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide figurée au document graphique.

A10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* au faîtage ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur* à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant* auquel elles s'adosent.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur*.

A11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

SUR LES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements* et les extensions* doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants* et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton. Les porches, grilles en clôture ou portail, traditionnels doivent être conservés.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNÉES

Les travaux, changements de destination et les extensions* d'une construction existante* doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans entre 35° et 45°.

Toutefois les toitures des constructions en R + 1 étage plein au-dessus du sol doivent être entre 35° et 40°.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faîtage.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les vérandas, serres et piscines

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, les travaux, changements de destination et les extensions* d'une construction existante* pour tenir compte de l'architecture existante* à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- gris soutenu,
- marron,
- vert foncé.

A12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*.

Les garages en sous-sols, enterrés* totalement ou partiellement sont interdits.

A13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les zones humides figurant aux documents graphiques doivent être conservées.

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, les rives doivent être enherbées ou boisées, sans aucune partie imperméabilisée.

A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AA2 ci-dessous et notamment toutes celles qui sont de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

AA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les locaux accessoires des constructions existantes* dans la zone.

Les travaux, changements de destination et les extensions* d'une construction existante*, dans les conditions suivantes :

- soit qu'ils n'induisent pas de changement de destination,
- soit avec un changement de destination pour de :
 - l'agricole ou forestier,
 - l'habitat ou artisanat et commerce,
 - activité et équipement de sports ou de loisir fondés sur l'animal, la végétation ou la nature y compris ceux comportant des hébergements.

Les constructions et aménagements* de services publics ou d'intérêt collectif liés aux télécommunications, aux transports de l'énergie ou à la gestion de l'eau.

AA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie* ou chemin praticable par les engins de secours.

L'ensemble des constructions sur le terrain doit avoir un accès commun.

AA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, s'il en existe à moins de 100m,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins. Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales doit alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

AA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

AA6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les extensions* des constructions existantes* doivent s'implanter en recul d'au moins 3 m des voies*.

Les locaux accessoires doivent observer un recul d'au moins 10 m.

AA7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

En cas de baie*, le recul sera de 8 m.

AA8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les locaux accessoires ne peuvent excéder :

- 20m² d'emprise au sol, par construction,
- 50 m² d'emprise au sol, au total.

Les extensions* ne peuvent excéder au choix :

- 20% de l'emprise au sol de la construction existante*,
- 30 m² d'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AA10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les travaux et les extensions* d'une construction existante* ne peuvent excéder la hauteur* de celui-ci.

Les locaux accessoires ne peuvent excéder 4m.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

AA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité des paysages.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faîtage.

AA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*.

AA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT PAYSAGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, si elles sont de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages ou à la conservation de perspective monumentale.

Les démolitions et les clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N2.

DANS LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les exhaussements de sol quelle qu'en soit la profondeur ou la superficie.

Les aménagements* de nature à perturber le fonctionnement des zones humides.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DE LA RESSOURCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* susceptibles d'engendrer des risques de pollution du sol.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les locaux d'élevage et hébergement d'animaux pour un usage domestique ou de loisirs personnels.

Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunications.

N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

N6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Il est imposé un recul d'au moins :

- 50 m de la RD 227,
- 10 m des autres voies*.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 6m des emprises publiques*.

N7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,

10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 6m des limites séparatives.

N8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, y compris les parties enterrées* doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide figurée au document graphique.

Les locaux d'élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs ne peuvent excéder 50 m² d'emprise au sol par propriété.

Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunications, ne peuvent excéder 50 m² d'emprise au sol.

DANS LA BANDE DES LISIÈRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions ou aménagement sont interdits.

N10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* au faîtage ne doit pas excéder 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Sauf pour les antennes, les constructions doivent être en bois.

Les toitures doivent être recouvertes de bois ou de matériaux de couleur sombre non réfléchissants.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

N12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*.

N13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, les rives doivent être enherbées ou boisées, sans aucune partie imperméabilisée.

N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

12. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NA

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT PAYSAGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, si elles sont de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages ou à la conservation de perspective monumentale.

Les démolitions et les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2 ci-dessous et notamment toutes celles qui sont de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

DANS LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les exhaussements de sol quelle qu'en soit la profondeur ou la superficie.

Les aménagements* de nature à perturber le fonctionnement des zones humides.

NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les locaux accessoires des constructions existantes* dans la zone.

Les travaux, changements de destination et les extensions* d'une construction existante*, dans les conditions suivantes :

- soit qu'ils n'induisent pas de changement de destination,
- soit avec un changement de destination pour de :
 - l'agricole ou forestier,
 - l'habitat ou artisanat,
 - activité et équipement de sports ou de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature y compris ceux comportant des hébergements.

Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux télécommunications, aux transports de l'énergie ou à la gestion de l'eau.

Les services publics ou d'intérêt collectif scolaires ou para scolaires.

NA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie* ou chemin praticable par les engins de secours.

Sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif, l'ensemble des constructions sur le terrain doit avoir un accès commun.

NA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, s'il existe à moins de 100 m,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales doit alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

EXEMPTIONS

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

NA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

NA6 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les services publics et d'intérêt collectif ainsi que les extensions* des constructions existantes* doivent s'implanter en recul d'au moins 3 m des voies*.

Les locaux accessoires doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m des emprises publiques*.

En cas de baie*, le recul sera de 8 m.

NA7 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

En cas de baie*, le recul sera de 8 m.

NA8 - IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, y compris les parties enterrées* doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide figurée au document graphique.

L'emprise au sol maximale pour les services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 50%.

Pour les autres constructions:

- une seule construction ou ensemble de constructions attenantes peut excéder 50 m² d'emprise au sol,
- l'emprise au sol des extensions* d'une construction existante* ne peut excéder au total, au choix :
 - soit 20% de l'emprise au sol de la construction existante*,
 - soit 30 m²,
- l'emprise au sol de la totalité des constructions accessoires ne peut excéder 50 m².

NA10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les travaux et les extensions* d'une construction existante* ne peuvent excéder la hauteur* de celui-ci.

Les locaux accessoires ne peuvent excéder 4m.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

NA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

SUR LE BÂTIMENT PATRIMONIAL REPÉRÉ AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ce bâtiment est soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements*, extensions* doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité des paysages.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faîtage.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

NA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements* et constructions doit être assuré en dehors de la voie*.

NA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, les rives doivent être enherbées ou boisées, sans aucune partie imperméabilisée.

NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.